

DAB

Folketinget
Christiansborg
1240 København K.

DAB mrk. MBE/kf
Direkte tlf. 77 320 122
Dato 13. december 2006

Boligudvalget

Besvarelse af spørgsmål nr. 2 af 5. oktober 2006

- ./ Idet vi henviser til Boligudvalgets spørgsmål nr. 2 af 5. oktober 2006, der var vedlagt dom afsagt af Retten i Rødovre den 24. juni 2005, sender vi udskrift af Østre Landsrets dombog med dom afsagt den 30. november 2006 af Østre Landsret i ankesagen.

Østre Landsrets dom sendes til Folketingets Boligudvalg for at give boligudvalget et samlet billede af de juridiske aspekter i sagen.

Med venlig hilsen
Juridisk sektion


Merete Beltoft



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
Telefon: 77 32 00 00

Telefax: 77 32 00 01
Postgiro: 2 06 22 40
SE. Nr: 55775214

Beboerservice:
mandag - onsdag 10 - 15
torsdag 10 - 18
fredag 10 - 13

Internet: www.dabbolig.dk
e-mail: dab@dabbolig.dk

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

DOM

Afsagt den 30. november 2006 af Østre Landsrets 21. afdeling (landsdommerne Norman E. Cleaver, Lisbet Wandel og Annette Andersen (kst.)).

21. afd. a.s. nr. B-2376-05:

[REDACTED]

(advokat Keld Parsberg)

mod

[REDACTED] Boligselskab

[REDACTED]

(advokat Carsten R. Christiansen)

Rødovre Rets dom af 24. juni 2005 (BS 920/2001) er anket af [REDACTED] med påstand om, at indstævnte dømmes til at betale appellanten 160.029,08 kr. tillige med renter svarende til den til enhver tid i henhold til renteloven gældende morarentesats af 2.096,00 kr. fra hver den femte i måneden fra 5. januar 2001 til og med september 2001, af yderligere 2.198,00 kr. fra hver den femte i måneden fra 5. oktober 2001 og til og med september 2002 samt af yderligere 1.099,00 kr. fra 5. oktober 2002, af yderligere 143.213,13 kr. fra skadens indtræden den 1. marts 2001, af yderligere 2.630,20 kr. fra sagens anlæg, af yderligere 4.185,75 kr. fra indleveringen af

processkrift IV af 19. november 2002 og endelig af yderligere 10.000,00 kr. fra stationærtidspunktet 31. oktober 2002, alt indtil betaling sker.

Overfor indstævntes påstande vedrørende de i byretten idømte beløb har appellanten nedlagt følgende påstande:

Principalt: Stadfæstelse.

Subsidiært: Frifindelse mod betaling af et mindre beløb end af indstævnte påstået.

Overfor indstævntes krav til compensation påstås frifindelse.

Indstævnte, [redacted] Boligselskab, [redacted] [redacted] har nedlagt følgende påstande:

Principalt: Tilbagebetaling af 57.390,55 kr. af de 61.250,55 kr., som indstævnte har betalt i henhold til sagens bilag S til dækning af de beløbsposter, som skulle betales i henhold til byrettens dom (40.807,55 kr. samt renter 20.443 kr.), idet indstævnte alene anerkender betaling af 3.860 kr., som vedrører afslag i lejen for det i sagen omhandlede lejemål, og således påstås frifindelse for resten af det påstævnte beløb.

Subsidiært: Tilbagebetaling af et mindre beløb end principalt påstået og frifindelse for resten af det påstævnte beløb.

Mere subsidiært: Frifindelse mod betaling af et beløb, der er højere end i henhold til byrettens dom, men mindre end det påstævnte, fastsat efter landsrettens skøn.

Krav til compensation: Appellanten betaler til indstævnte 10.432,89 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra 18. maj 2005 til betaling sker.

Forklaringer.

Der er i landsretten afgivet supplerende partsforklaring af [REDACTED] og supplerende vidneforklaring af overlæge [REDACTED] sygeplejerske [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] og [REDACTED], samt vidneforklaring af speciallæge [REDACTED], læge [REDACTED] og [REDACTED].

[REDACTED] har forklaret blandt andet, at det var 10 procent af den ene lunge, hun fik fjernet. Der havde været skadedyrsangreb i boligen, hvorfor den var blevet behandlet med kemikalier. Alle hendes symptomer startede i 1998. Klædeskabet stod ikke helt ind til væggen på grund af fodpanelet. Da hun kom på Lungeklinikken i 1998 kunne [REDACTED] og [REDACTED] straks lugte, at der var noget galt. Hun lugtede af mug. Klinikken hjalp hende med at få boligen undersøgt. Hun fik først undersøgelsesrapporterne fra boligselskabet, efter hun havde antaget advokat. Det var ydmygende for hende, at det var boligselskabets medarbejdere, som pakkede hendes ting ned. Vandet fra det tærede rør løb ud i alrummet og ud over hendes sengetøj, som lå der. Det har kostet hende 90.000 kr. at flytte. Hun ved erfaringsmæssigt, at hun får det dårligt af at opholde sig længere tid i betonbyggeri. Boligen var nyistandsat, da hun flyttede ind. Køkkenet var nyt. Den stærke lugt af maling overdøvede i begyndelsen den syrlige lugt. Hun har selv købt, betalt og fået opsat 4 olieradiatorer. Hendes elforbrug var normalt for en bolig af den pågældende størrelse. Det var i 1998, at Herlev Hospital rådede

hende til at flytte. Hun gik til behandling der, fordi hun havde forhøjet kolesteroltal og en urinvejsinfektion. Hun havde både en skindfrakke og en skindjakke. Hun fik frakken tilbage men ikke jakken. Kommunen har tilbudt hende 2 forskellige lejligheder, foruden den hun nu bebor. Det var en af disse lejligheder, som hun fik tilbudt til indflytning den 1. oktober 2001, som var hårdt angrebet af svamp. Boligselskabet tilbød hende også en anden lejlighed, men lejen var for høj, og der var ingen have.

██████████ har efter at have påhørt vidneforklaringerne yderligere forklaret blandt andet, at der kun var to elradia-
torer i hendes bolig. Der var hverken varme i soveværelset
eller i gangen. Det var ikke Herlev Hospital, men ██████████
██████████ og Vestegnens Lungeklinik, som rådede hende til at
flytte. Hun kunne i årevis ikke børste tænder i badeværelset
på grund af stanken. Der var også skimmelsvamp på badeværel-
set og i bryggerset. Disse svampeforekomster blev ikke afren-
set. Hun har stadig nedsat smags- og lugtesans, svie i øjnene
og får let hovedpine og bihulebetændelse.

██████████ har forklaret blandt andet, at ██████████
██████████ symptomer skyldes en toksisk reaktion eller irrita-
tion, som man ikke præcist kender årsagen til. Det er det,
som Rtslægerådet i svaret på spørgsmål 5 benævner "en endogen
hyperreaktivitetsreaktion". Hendes sygehistorie viser, at hun
fik det værre ved ophold i boligen, hvor der var konstateret
forskellige slags skimmelsvampe. Hun havde en overgang temme-
lig alvorlige symptomer. Det forekommer sjældent, at patien-
ter reagerer så kraftigt, som hun gjorde. Normalt vil det
være sådan, at symptomerne forsvinder, når patienten ikke
længere udsættes for den påvirkning, som har forårsaget symp-
tomerne. I forklaringen på side 6 nederst i retsbogen fra by-
retten skulle der have stået, "Man ikke har ikke målt for-
højet IgE-stoffer." ██████████ led mindre af astma, efter

at hun flyttede. Han har ikke haft hende til konsultation siden den 14. oktober 2003. Beboelse i betonbyggeri vil ikke i sig selv forværre en astmatisk tilstand.

██████████ har forklaret blandt andet, at hun er speciallæge i øre, hals- og næsesygdomme og har praktiseret i Rødovre siden 1997. ██████████ henvendte sig til hende i 1998 og fortalte sin sygehistorie. Hun undersøgte ██████████ og konstaterede, at denne havde hævede slimhinder i næsen, en mindre polyp i højre side af næsen og problemer med bihulerne. Desuden havde hun overfladiske blodkar i næsen, hvilket betød, at hun let fik næseblod. Hendes lugtesans var nedsat på grund af problemerne med bihulerne. Hun behandlede jævnligt ██████████ blandt andet med saltvandsskylninger af næseslimhinderne. ██████████ havde alvorlige problemer med slimhinderne, mens problemerne med bihulerne var mindre alvorlige. Polyppen i næsen blev fjernet i 1999. Det er ikke ualmindeligt, at voksne personer med astma får sådanne polyper. Hun behandler stadig ██████████, hvis symptomer hele tiden har været de samme, men i den periode, hvor der var problemer med skimmelsvamp i hendes bolig, blev de kraftigere. ██████████ har fået det bedre nu, så hun ser hende ikke så ofte som tidligere.

██████████ har forklaret blandt andet, at ██████████ var kommet på Lungeklinikken siden 1980, men at hun først blev hendes patient i år 2000. ██████████ var både fysisk og psykisk stærkt belastet af at være udsat for skimmelsvampe. Der blev taget adskillige prøver hos ██████████, og det var ikke i alle prøver man fandt noget, hvilket ikke er usædvanligt. Der var en sommerhuslugt i boligen. Hun mener, at lugten var stærkest i entreen og i badeværelset. Når man åbnede for vandet i badeværelset, bredte der sig en lugt af kloak. En af de erstatningsboliger, som ██████████ fik tilbudt, var stærkt angrebet af skimmelsvamp. Det kan hun se

på de billeder, som [REDACTED] har vist hende. Lugten af skimmelsvamp kan godt blive hængende, selv om svampene er fjernet, og hun har kendskab til sådanne tilfælde, hvor personer har måttet flytte. Det var boligselskabet, som opbevarede [REDACTED] bohav og rengjorde dette.

[REDACTED] har forklaret blandt andet, at hun har været praktiserende læge siden 1982. Hun fik [REDACTED] som patient den 14. december 1982. Dengang havde [REDACTED] ikke astma. Det fik hun efter en underlivsoperation i 1991. Hun blev herefter henvist til Lungeklinikken. I 1998 havde [REDACTED] en allergisk reaktion, som hun blev udredt for. Allergien forværede hendes astma stærkt. I år 2000 var det virkelig slemt. Hun havde blødninger fra næsen og åndedrætsbesvær. I 2005 fik hun igen et voldsomt astmaanfald, men generelt er det hendes indtryk, at [REDACTED] har fået det bedre. Fra 2003 talte de således ikke længere om luftvejslidelser. Hun har haft en anden patient fra samme bebyggelse med tilsvarende symptomer.

[REDACTED] har forklaret blandt andet, at da de skiftede vinduerne, var det tydeligt at se, at der var skimmelsvamp i det bærende træværk. Det var helt hvidt. Kloakkerne var dårlige, og de blå mænd, det vil sige ejendomsfunktionærerne, måtte dagligt rense kloakker. Der var en sommerhuslugt i [REDACTED] bolig. Det var der generelt i [REDACTED]. Han var ejendomsmester i en anden bebyggelse indtil 1995.

[REDACTED] har forklaret blandt andet, at kloaklugten kom, når man åbnede for vandet i badeværelset, og at lugten blev der et stykke tid, efter at der var lukket for vandet. Han foreslog, at man tog nogle gulvbrædder op i entreen, fordi svampelugten var særlig kraftig der. Der var ikke forskel på denne lugt før og efter afrensningen for skimmelsvamp i efteråret 2000.

[REDACTED] har forklaret blandt andet, at hendes mor fik det betydeligt værre i 1998, og at hendes tilstand herefter blev værre og værre. Næsen løb, og øjnene sved. Hendes mor havde nogle dårlige år, mens hun boede i det hus. Selv om moderen luftede meget ud, forsvandt lugten ikke. Den var så stærk, at det kunne svide i øjnene.

[REDACTED] har forklaret blandt andet, at han ejer selskabet Steen Knudsen Bygningsentreprise ApS. (ABVAC). Han har været selvstændig siden 1988. Selskabet har i dag 11 ansatte. I 2000 var der nogle flere ansat. Selskabet foretager afrensning af skimmelsvamp, asbestsanering og andre specialopgaver inden for byggeri. Han har arbejdet med afrensning af skimmelsvamp siden 1996. De har mange af den slags opgaver. Han vil tro, at de nu får omkring en ny opgave om dagen. Boligselskabet kontaktede ham, da det havde fået rapporter af 20. november 2000 og 24. november 2000 fra Teknologisk Institut. Han fik rapporterne fra Boligselskabet. Han husker ikke, om han har afgivet et tilbud på arbejdet, eller om det er udført efter regning. Arbejdet med afrensning af skimmelsvamp var præcist beskrevet i Teknologisk Instituts rapport. Desuden skulle hele boligen rengøres efter afrensningen. I forbindelse med afrensningen dækkes det pågældende rum af, og der pumpes luft ud af rummet og ud i det fri, således at der skabes et lille undertryk i rummet, som gør, at støv og svampeporer m.m. ikke spredes i boligen i øvrigt. Der var intet usædvanligt ved denne opgave, som han selv har ført tilsyn med. Han har haft 2 medarbejdere til at udføre afrensningen. Det var medarbejdere, som var oplært i dette arbejde, og som havde erfaring hermed. Der er blevet foretaget tør-damprensning, hvilket er den bedste måde at bekæmpe skimmelsvamp på. De analyseresultater, som fremgår af hans rapport af 21. januar 2001, viser, at der ikke er vækst af skimmelsvamp efter afrensningen. Prøverne er taget, dels efter at

isoleringsvæggen er taget ned, og dels efter afrensningen og behandlingen med damp er udført. Hans firma stod også for vask og rensning af tekstiler fra boligen. Han har ikke hørt, at der skulle være klaget over resultatet heraf. Han har kontrolleret rengøringen af boligen, som blev støvsuget og afvasket på alle flader med et desinficerende middel. Det er hans opfattelse, at boligen herefter var helt rensset for skimmelsvamp. Normalt kan folk så flytte tilbage i boligen, men der eksempler på, at personer kan være så overfølsomme, at de må finde en anden bolig. Han husker ikke, at der var en ubehagelig lugt i boligen bortset fra i et rum i indgangspartiet. Han anbefalede, at man fjernede et tæppe. Han talte i telefon med [REDACTED] flere gange, mens arbejdet blev udført og orienterede hende om, hvorledes det blev gjort. Han mener også, at hun kom til stede i boligen, mens han var der.

[REDACTED] har forklaret blandt andet, at hans opgave navnlig er at lave administrationsbudgetter og forestå ejendommenes almindelige vedligeholdelse. Han havde intet med [REDACTED] indflytning i [REDACTED] at gøre. Der er omkring 1000 lejemål i [REDACTED] heraf 600 rækkehuse. [REDACTED] er den største af de 12 afdelinger i [REDACTED] Boligselskab. De enkelte afdelinger har selvstændig økonomi. I forbindelse med afrensningen for skimmelsvamp i [REDACTED] bolig, blev hun tilbudt midlertidig genhusning i en gæstelejlighed i [REDACTED]. Men da det var ved juletid, var lejlighederne desværre optaget, således at hun måtte flytte igen. Hun fik tilbudt andre boliger, men dem ville hun ikke have. Hun kunne også være kommet tilbage til [REDACTED] først i januar 2001, men det var hun ikke interesseret i. De temperatur- og luftfugtighedsmålinger, som boligselskabet lavede i august 2000 i hendes bolig, viste, at der var relativt koldt og derfor også en relativ høj luftfugtighed. Han talte flere gange i telefon med [REDACTED], mens hun opholdt sig i sit sommerhus, og informerede hende om, hvad der skete i sagen. Han hørte i

foråret 2001 første gang om lugtgener i hendes bolig. Alle kloakker i bebyggelsen bliver gennemgået en gang årligt med henblik på at afsløre eventuelle fejl i disse. Han vil anse det for usandsynligt, at der kan stige kloakvand op i rækkehusene. Han mener ikke, at boligselskabet kunne have gjort mere end sket i denne sag, eller at det kunne have været gjort hurtigere. [redacted] bebyggelsen blev erklæret for bevaringsværdig for omkring 5 år siden. Han ved, at beboerne taler om en speciel [redacted] lugt, men han har ikke selv konstateret den. Oprindeligt var gulvene under rækkehusene isoleret med måtter af halm eller tang. Når der bliver skiftet gulv, benytter boligselskabet lejligheden til at udskifte måtterne med rockwool. Det må også være sket, da gulvet i [redacted] [redacted] bolig blev skiftet, før hun flyttede ind. Han ved ikke, om den lejer, som overtog hendes bolig, stadig bor der.

[redacted] har forklaret blandt andet, at ejendomsmesteren er den person, som leder en bebyggelse. [redacted], der nu er død, var ejendomsmester i [redacted] i næsten 30 år. Vidnet var i [redacted] bolig 4 eller 5 gange, mens hun boede der. Det årlige sundhedseftersyn i 2001 foretog han sammen med en medarbejder fra ejendomsadministrationen. Det var i slutningen af februar eller i begyndelsen af marts. De bruger kun omkring 5 minutter på hver bolig, idet de først og fremmest ser efter, om der kan konstateres åbenlyse fugtskader og lignende. Han har ikke konstateret nogen kloaklugt på hendes badeværelse. Kloaksystemerne fra [redacted] og rækkehuset er adskilte, men de løber ud i den samme hovedledning. Alle kloakker gennemgås en gang årligt i november eller december. Han har selv boet i [redacted] siden 1952 og altid i et rækkehus, bortset fra en kort periode i [redacted]. Der er nu lagt fjernvarme ind i rækkehusene, hvilket har givet en bedre komfort. Han ved, at nogle taler om en særlig [redacted] lugt. Han ved også, at den lejer, som overtog [redacted] bolig, nu har klaget over, at der skulle være skimmelsvamp.

[redacted] har forklaret blandt andet, at han først efterfølgende fik at vide, at [redacted] var gået ind i [redacted] [redacted] bolig den 21. maj 2001 og havde hældt Biofrisk i hendes håndvask. Boligselskabet opbevarer ikke nøgler til lejerens boliger, medmindre der er en særlig grund dertil. Han havde været i boligen 4 eller 5 gange, før han blev gjort opmærksom på problemet med kloaklugten. Kloakken fra hendes bolig løber sammen med kloakken fra [redacted] omkring 250 meter fra hendes bolig. Vidnet foreviste retten en plan over bebyggelsens kloakering. Der blev i december 2001 lavet en mindre utæthed i en af kloakbrøndene i det system, som [redacted] er tilsluttet. Regnvandet fra rækkehusene ledes til brønde, som har tilslutning til kloaksystemet. Når kloakkerne er tilstoppede, bliver de rensset af et kloakfirma. Han har 3 dage før dette retsmøde med lejerens indforståelse taget gulvbrædder op i soveværelset og i køkkenet i [redacted] tidligere bolig, hvorved det blev konstateret, at isoleringen under gulvene består af rockwool, og at der er tørt under gulvene. Han har ikke taget gulvet op i entreen, da han ikke havde fået at vide, at det var aktuelt. Gulvet i entreen er skiftet på samme tid, som gulvet i øvrigt. Han bor selv i et rækkehus i bebyggelsen, og han ved, at der tales om en særlig [redacted] lugt. Den nuværende lejer i den pågældende bolig rettede i fredags henvendelse til boligselskabet og beklagede sig over lugtproblemer. Lejeren har ikke fremført sådanne klager tidligere.

[redacted] har forklaret blandt andet, at [redacted] [redacted] handlede uretmæssigt, da hun uden tilladelse fjernede boligforeningens elradiatorer, som var installeret af foreningen og dimensioneret således, at de kunne varme boligen forsvarligt op. Der var radiatorer i alle rum bortset fra badeværelset. Der var en mindre brand i lejemålet, kort før [redacted] flyttede ind, som betød, at de måtte skifte en

del af det nylagte gulv. Når der er fugtproblemer i rækkehusene, skyldes det altid, at beboerne har en uhensigtsmæssig adfærd, idet der f.eks. ikke luftes nok ud. Boligselskabet havde anskaffet en fugtmåler, fordi der af og til kom klager over fugt fra lejerne. Han har boet i rækkehus i bebyggelsen siden 1979. [redacted] lugten kan komme, hvis man ikke er hjemme nogle dage, men den forsvinder igen ved udluftning. Han hørte ikke om problemer med skimmelsvamp, mens han var ejendomsassistent.

[redacted] har forklaret blandt andet, at han blev biolog i september 1997. Forekomsten af skimmelsvamp bag isole-ringsvæggen, havde ikke noget at gøre med gulvkonstruktionen i huset. Forevist de af boligselskabet foretagne målinger over fugt og temperatur i august 2000 i boligen oplyser vidnet, at fugten ligger i den høje ende af normalområdet, hvilket kan skyldes, at der har været relativt koldt i boligen, at der ikke er blevet luftet ud, eller at der kommer fugt ind udefra. Tørdampafrensning er stadig den mest effektive måde at bekæmpe skimmelsvamp på. Det var ham, som skrev reparationsanvisningen i forbindelse med svampebekæmpelsen. Gipspladen, som var blevet opsat, var et gængs produkt, og med den viden, som man dengang havde, kan det ikke beskrives som en fejl fra boligselskabet, at de satte den op. Man er blevet klogere siden. Han talte flere gange i telefon med [redacted] og orienterede hende om blandt andet forsøgsresultaterne. Det vil være forsvarligt at lade møbler blive stående i de rum, som ikke afrenses for svamp, når afrensningen foregår, som det her skete, hvor der var undertryk i rummet, som blev rensat. Luftanalyser tages dengang som nu i forbindelse med kontrol efter en afrensning. Der vil altid være en vis usikkerhed ved sådanne analyser. De luftanalyser, som her blev foretaget med reference til udendørs forhold, viste, at der var normale forhold i boligen efter afrensningen. Svampene, som blev fundet i boligen, var alle bygningsrelaterede

svampe. Vækstforholdene er helt afgørende for, hvor hurtigt svampene vokser. Under optimale vækstforhold, kan de vokse frem på en uge. Den reparationsanvisning, han lavede, beskriver kun renoveringen af soveværelset. Det havde været mest korrekt, at den også havde omtalt rengøring af boligen i øvrigt. Han husker ikke, om han kontrollerede ABVAC's udførelse af arbejdet. Det var ham, som bestemte, hvilke prøver, der skulle tages. Det kan forekomme, at særligt hypersensible personer ikke kan tåle at flytte tilbage til en bolig, efter den er rensat og erklæret fri for skimmelsvamp.

██████████ har forklaret blandt andet, at han har været kloakmester i 20 år heraf ansat de seneste 2 år i det nuværende firma, som laver omkring 2000 årlige videoundersøgelser af kloakker. Rapporten er en direkte afskrift af videofilmen, idet operatøren skriver ned, hvad han ser på filmen. Når det er anført, at en rapport er rettet efter optagelsen, skyldes det, at operatøren ved et nærmere gennemsyn af videoen er kommet til en anden vurdering af et forhold end ved første gennemsyn. I denne sag er der ingen strækning, som hedder S3.

██████████ har forklaret blandt andet, at ██████████ sagde nej tak til 3 boligtilbud fra kommunen, før hun fik sin nuværende bolig. ██████████ henvendte sig til kommunen i januar 2001. Kommunen har indgået aftale med 10 boligselskaber om, at disse skal stille hver tredje ledige lejlighed, de får, til kommunens disposition. Det tredje tilbud, som ██████████ sagde nej tak til, var en lejlighed i et etagebyggeri af mursten. Hun ønskede ikke at bo her, fordi nogle af beboerne i området var personer, hun som domsmand havde været med til at straffe.

Appellanten har procederet som for boligretten og har yderligere gjort gældende, at vandskaden i januar 2002, der med-

førte opstigende vand i boligen, er en mangel ved lejemålet, som bør medføre afslag i huslejen.

Indstævnte, som har anerkendt betaling af 3.860 kr. i afslag i huslejen som fastsat ved boligrettens dom, har i øvrigt procederet som for boligretten og har vedrørende vandskaden bestridt, at der foreligger en mangel ved lejemålet, som kan medføre afslag i huslejen.

Landsrettens begrundelse og resultat.

Skimmelsvamp.

Appellanten har rejst krav om afslag i huslejen for tiden efter den 15. juli 2000. Der er for landsretten enighed om, at appellanten som følge af, at lejemålet var angrebet af skimmelsvamp og skulle renoveres, har krav på afslag i huslejen fra den 15. juli 2000 til den 4. januar 2001, hvor lejemålet blev klarmeldt, med i alt 7.860 kr., hvoraf 4.000 kr. er betalt á conto til appellanten før sagens anlæg.

Det tiltrædes af de grunde, boligretten har anført, at appellanten ikke har godtgjort, at der også efter klarmeldingen den 4. januar 2001 var skimmelsvamp i lejemålet, som berettiger appellanten til yderligere afslag i huslejen.

Angrebet af skimmelsvamp skyldtes efter det oplyste, at indstævnte i marts 2000 for at afhjælpe kuldeproblemer i appellants soveværelse opsatte en isoleringsvæg, som ikke var tilstrækkelig diffusionstæt. Det lægges ved [REDACTED] forklaring for landsretten til grund, at den gipsplade, som blev opsat som isoleringsvæg, var et gængs produkt, og at den valgte fremgangsmåde var forsvarlig efter den viden, man havde på området på dagældende tidspunkt. Landsretten finder det herefter ikke godtgjort, at der ved opsætningen af isoleringsvæggen er begået fejl, som kan medføre erstatningsansvar

for indstævnte. Efter det oplyste er der ikke grundlag for at antage, at indstævnte har handlet erstatningspådragende i forbindelse med renoveringen af boligen og rengøringen af denne og af appellants bohøve. Appellanten har derfor ikke krav på erstatning som følge af angrebet af skimmelsvamp. Der er heller ikke grundlag for at antage, at indstævnte på anden måde har handlet erstatningspådragende ved udlejningen af boligen til appellanten.

Landsretten finder imidlertid, at der skal ydes appellanten en godtgørelse for elforbrug i boligen under renoveringen for perioden fra den 2. november 2000 til den 4. januar 2001, hvor appellanten ikke boede i lejemålet, og tiltræder, at godtgørelsen kan ansættes til 4.000 kr.

Kloakstank.

Det tiltrædes af de grunde, boligretten har anført, at appellanten ikke har godtgjort, at der var kloakstank i lejemålet i et sådant omfang, at det udgjorde en mangel ved det lejede.

Vandskaden i januar 2002.

Det findes ikke godtgjort, at vandskaden medførte en mangel ved lejemålet.

Indstævntes krav til compensation.

Kravet vedrører udgift til tv-inspektion af kloakken i marts 2002. Som anført af appellanten, må det lægges til grund, at inspektionen blev iværksat efter opfordring fra appellanten, men uden at appellanten havde accepteret at skulle betale herfor. Kravet kan derfor ikke tages til følge.

Af det anførte følger, at appellants påstand alene kan tages til følge for så vidt angår afslag i den betalte husleje med 3.860 kr. og godtgørelse for udgift til el-forbrug i renoveringsperioden med 4.000 kr., eller i alt 7.860 kr.

Da indstævnte efter boligrettens dom har betalt 61.250,55 kr. til appellanten, tages indstævntes påstand om tilbagebetaling herefter til følge med 53.390,55 kr.

Som følge af sagens udfald skal appellanten betale sagsomkostninger til indstævnte for begge retter, således at appellanten til dækning af indstævntes udgift til advokatbistand skal betale 50.000 kr.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Appellanten, [redacted] skal til indstævnte, [redacted] Boligselskab [redacted], betale 53.390,55 kr. og i sagsomkostninger 50.000 kr.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne dom.

(Sign.)

— — —
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den

30/11-06

P.j.v.

Armin Jensen